

副 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 函

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道三段9
9號

承辦人：工程員 林廷儒

電話：04-22289111#65582

電子信箱：AN1859@taichung.gov.tw

407662

臺中市西屯區文心路二段588號

受文者：都市更新工程科)

發文日期：中華民國114年9月22日

發文字號：府授都更字第1140280722號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨： 檢送本府114年9月9日召開「臺中市都市更新及爭議處理審議會」114年第3次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、對本次發送會議紀錄內容認有誤寫、誤繕或其他類此之顯然錯誤者，請依行政程序法第101條及第106條等相關規定，於文到5日內提出書面意見送本府彙辦。
- 二、請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內檢具修正書圖送府。

正本：黃召集人國榮、黃副召集人崇典、李副召集人正偉、葉委員昭甫、曾委員國鈞、鄭委員聿珊、鍾委員慧諭、麥委員怡安、郭委員世琛、劉委員芳珍、朱委員蕙蘭、張委員梅英、簡委員仔貞、李委員嘉贏、艾委員嘉銘、呂委員孟勳、劉委員立偉、祁委員文中、辛委員年豐、陳委員佩瑜

副本：大里市中興國宅都市更新會(第一案)、永達自力更新管理顧問股份有限公司(第一案)、洪玫如建築師事務所(第一案)、坤悅開發股份有限公司(第二案)、久禾空間設計有限公司(第二、三案)、賴俊呈建築師事務所(第二、三案)、劉鎮忠建築師事務所(第二案)、大有地產開發股份有限公司(第三案)、陳吉彰建築師事務所(第三案)、本府都市發展局(建造管理科、都市設計工程科、城鄉計畫科、都市更新工程科)

市長 盧秀燕

臺中市都市更新及爭議處理審議會

114 年第 3 次會議紀錄

- 壹、會議時間：114 年 9 月 9 日(星期二)下午 2 時
- 貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓 9-8 導覽簡報室
- 參、主持人：黃召集人國榮
紀錄：林廷儒
- 肆、出(列)席人員：(詳簽到表)
- 伍、確認前次會議紀錄(114 年第 2 次會議)

第一案：大立光電股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市西屯區安和段 236 地號等 1 土地都市更新事業計畫案」(報告案)

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第二案：惠特科技股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市西屯區協和段 96 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」(報告案)

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第三案：新業建設股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市沙鹿區保成段 458 地號 1 筆土地(原 8 筆)都市更新事業計畫案」(報告案)

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第四案：富宇建設股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市豐原區南村段 447 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第五案：品順建設股份有限公司擔任實施者申請擬訂臺中市北屯區北屯段 377-4 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」（審議案）

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

第六案：信泰國際企業股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市北區邱厝子段 150 地號 1 筆及水源段 290-21 地號等 2 筆共 3 筆土地都市更新事業計畫案」（審議案）

決 議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

陸、本次審議案件(報告案 2 案，審議案 1 案)：

第一案：大里市中興國宅都市更新會擔任實施者申請「變更（第二次）臺中市大里區東湖段 436 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」（報告案）

決 議：

本案變更依都市更新條例修法前第19條之1、第29條之1載明第21條第1項第7款至第10款所定事項修正後授權業務單位確認後通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內檢具修正書圖送府。

第二案：坤悅開發股份有限公司擔任實施者申請「變更臺中市南屯區豐業段 134 地號等 1 筆(原 2 筆)土地都市更新事業計畫案」（報告案）

決 議：

本案變更依都市更新條例第34條第3款載明第36條第1項第7

款至第10款所定事項准予通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內檢具書圖送府。

第三案：大有地產開發股份有限公司擔任實施者申請「擬訂臺中市南屯區永定段 634 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」(審議案)

決 議：

- 一、基地北側若毗鄰既有房屋，且該房屋設有出入口者，應確保其住戶通行無礙，不得設置圍牆或其他設施予以阻擋。
- 二、基地所認養之公有人行道，應依臺中市政府建設局相關規定，補植適量行道樹，以豐富都市綠意，優化人行環境。
- 三、建築物臨永春東七路與永春路轉角側，其立面設計應融入垂直綠化或景觀元素，以軟化建築量體，提升都市街角之視覺美感。
- 四、為求整體環境和諧，基地北側之鄰房牆面側，應施以植栽綠化或搭配景觀設計予以美化，避免造成視覺衝擊。
- 五、為營造高齡友善與無障礙環境，基地範圍內所設置之街道家具（如座椅），應考量通用設計原則，適量增設扶手等輔助設施，以提升各年齡層使用者之安全性與便利性。
- 六、基地北側留設供公眾通行之通路，應於動線起點兩側等顯著位置設置告示牌，明確標示此通道可供周邊鄰里居民通行，以促進友善共融之社區關係。
- 七、臨永春東七路側之更新單元開放空間，其地坪應與北側鄰房之騎樓保持順平銜接，確保無高低差，以創造連續、安全且友善之人行環境。
- 八、針對永春東七路與永春路口，其公有人行道上設施帶之規劃、相關設施之佈設，以及行人穿越道線之劃設等事宜，

請本府都市發展局、建設局及交通局等權責機關，進行後續協調整合與妥善規劃，以全面提升路口安全與人行環境品質。

九、本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後，原則同意核予容積獎勵值如下：

(一) 都市更新容積獎勵：

1. 依「都市更新建築容積獎勵辦法」：

(1) 第 10 條申請△F6 綠建築設計之獎勵基準容積 6%。

(2) 第 11 條申請△F7 智慧建築設計之獎勵基準容積 6%。

(3) 第 12 條申請△F8 無障礙環境設計之獎勵基準容積 3%。

(4) 第 13 條申請△F9 建築物耐震設計之獎勵基準容積 10%。

(5) 第 14 條申請△F10 更新時程獎勵基準容積 7%。

(6) 第 15 條申請△F11 更新單元規模獎勵基準容積 8.3%。

2. 綜上，核予都市更新容積獎勵共 40.3%。

(二) 依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」核予其他獎勵 9.7%容積獎勵(開放空間獎勵)。

(三) 有關上開容積獎勵合計 50%，符合都市更新條例第 65 條容積獎勵 50%上限規定，爰同意核予基準容積 50%之獎勵容積。

十、本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾於建築執照取得及開工後，於申報二樓樓板勘驗前完

成捐贈經費一千六百萬元供市府整合運用，請將捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明之事項。

十一、有關綠建築及智慧建築獎勵部分，由實施者依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金各50%提撥作為綠建築及智慧建築專款專用之管理維護基金。

十二、本案都市更新事業計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過。

柒、散會：下午4時40分

臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 3 次會議

討論事項編號	第一案(報告案)	日期	114 年 9 月 9 日
案由	變更(第二次)臺中市大里區東湖段 436 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案		
說明	一、實施者：大里市中興國宅都市更新會 二、規劃單位：永達自力更新管理顧問股份有限公司 三、設計單位：洪玫如建築師事務所 四、法令依據： (一) 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 19 條、第 19 條之 1、第 29 條、第 29 條之 1。 (二) 都市更新條例第 86 條，本條例 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第 33 條及第 48 條第 1 項聽證規定外，得適用修正前之規定。 五、更新單元劃定及其範圍： 本都市更新單元係位於本市大里區西側與麟閣社區(現為：幸福家園)為界，其餘二面以地籍線為界。西側鄰近道路為公園街(10 公尺)、東側臨近道路為中興路一段(32 公尺)之街廓內，面積共計 3,037.46 平方公尺。 六、現況說明： (一)都市計畫現況： 本更新單元係屬「變更臺中市大里(草湖地區)都市計畫(不包括擴大都市計畫地區)細部計畫〔土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)〕專案通盤檢討」範圍，其土地使用分區屬住宅區，法定建蔽率 60%，法定容積率 180%。 (二)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市大里區東湖段 436 地號等 2 筆土地，總面積共計 3,037.46 平方公尺。 2. 土地所有權人共 38 人。 (三)合法建築物權屬 本更新單元原有合法建築物，共計戶數 193 戶，總樓地板面積為 16,494.46 平方公尺，合法建築物已於民國 89 年 6 月全數拆除完畢，並辦竣滅失登記，現為空地。 (四)公、私有土地分布狀況 本更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 3,037.46		

平方公尺。

(五)同意參與都市更新事業計畫比例計算：

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和 (A=a+b)	3,037.46	38	全數拆除完畢，並辦竣滅失登記，免計算同意比例。	
公有(a)	0	0		
私有(b=A-a)	3,037.46	38		
排除總和(c)	0	0		
計算總和 (B=b-c)	3,037.46	38		
私有同意數 (C)	3,037.46	38		
同意比例 (%)(C/B)	100.00 %	100.00 %		

七、計畫辦理情形：

(一) 事業計畫及權利變換計畫 91 年 05 月 27 日核定發布實施。

(二) 變更(第一次)事業計畫報核：106 年 07 月 31 日；107 年 10 月 18 日核定發布實施。

(三) 變更(第二次)事業計畫報核：113 年 12 月 06 日。

(四) 公開展覽、公聽會及聽證：

1. 本案係屬 99 年 05 月 12 日修正公布「都市更新條例」第 19 條第 5 項規定，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會。另依第 19 條之 1 第 1 項第 2 款規定、第 29 條之 1 第 1 項第 2 款規定：「第 21 條第 7 款至第 10 款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫者」，免舉辦公開展覽、公聽會及依第 22 條規定徵求同意。
2. 另依「都市更新條例」第 33 條第 1 項第 1 款規定，於計畫核定前已無爭議，免舉行聽證。(更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意之案件。)

(五) 本案依 107 年建造抽查不符事項辦理變更設計，因事業計畫之樓地板面積變更，權利變換計畫配合變更，依 99 年 5 月 12 日修正公布都市更新條例第 19 條之 1、第 29 條之 1 訂定簡化方式，本次變更檢討條件提請審議會審議如下(詳都市更新事業計畫報告書 P 變 11-2 變更設計檢討表、附錄 55 實施者及建築師自主檢討表)(詳都市更新權利變換計畫報告書 P 變 6-1-2 變更設計檢討表)：

項次	檢討條件	變更情形	變更比例	對照頁碼
1	地面層以上總樓地板面積變更與原核准比例	原核准總地板面積 32,907.59 m^2 ，減少 120.04 m^2 。	$120.04\text{m}^2 \div 32907.59\text{m}^2 \times 100\% = 0.36\% < 5\%$	1. 事業計畫 詳 p. 變 11-5。 2. 權利變換計畫 詳 p. 變 6-2。
2	建築物高度變更與原核准比例	本次未變更。	本次未變更。	
3	公共開放空間、景觀設計、建築配置及面積變更與原核准比例	1. 原核准建築面積 1,378.17 m^2 ，建築面積增加 53.19 m^2 。 2. 新增案名牆。	建築面積調整： $53.19\text{m}^2 \div 1378.17\text{m}^2 \times 100\% = 3.86\%$ 景觀設計面積調整： $2.5 \times 0.2 = 0.5\text{m}^2$ $0.5\text{m}^2 \div 1615.61\text{m}^2 \times 100\% = 0.003\%$ 面積變更部分 $= 3.86 + 0.003 = 3.863\% < 10\%$	1. 事業計畫 (1) 建築面積調整： 詳 p. 變 11-5。 (2) 景觀設計面積調整： 詳 p. 變 11-9。 2. 權利變換計畫 詳 p. 變 6-2 及 p. 變 6-4。
4	建築立面色彩、造型或材質變更與原核准比例，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之	1. 原核准立面材質為石材，二層局部立面石材改為二丁掛。 2. 陽台格柵型式變更。	南向立面： $57.16\text{m}^2 \div 4503.25\text{m}^2 \times 100\% = 1.2\% < 10\%$ 北向立面： $6.58\text{m}^2 \div 4620.89\text{m}^2 \times 100\% = 0.14\% < 10\%$ 西向立面： $361.86\text{m}^2 \div 4288.63\text{m}^2 \times 100\% = 8.44\% < 10\%$	1. 事業計畫 詳 p. 變 11-57、p. 變 12-4。 2. 權利變換計畫 詳 p. 變 6-51。

				$100\% = 8.43\% < 10\%$ 東向立面： $369.41\text{m}^2 \div 4288.63\text{m}^2 \times 100\% = 8.61\% < 10\%$	
	5	基地綠化 1. 綠覆率變更與原核准比例。 2. 地面層、屋頂層及建物立面綠化植栽(樹種選種及配置)變更與原核准設計數量比例。	本次未變更。	本次未變更。	
	6	公共藝術品變更在不變更形式、位置、材質、數量之前提下，尺寸變更與原核准比例	本次未變更。	本次未變更。	
	7	車道出入口位置不變更原核定方向原則下，變更與原核准車道口淨寬範圍比例	本次未變更。	本次未變更。	
	8	汽機車停車位數量變更，且符合相關法令規定者	本次未變更。	本次未變更。	

	八、綜上，檢陳提案表，提請討論。
業務單位初核意見	一、 本案變更內容為總樓地板面積減少及平立面、一層景觀調整、共同負擔、分配權利價值配合變更，其無涉及原核定容積獎勵項目。 二、 本案經核符合都市更新條例修法前第19-1條第2款、第29-1條第2款載明第21條第7款至第10款所定事項之變更案件，依本市「都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更之審議層級簡化處理方式」，授權業務單位確認，提請大會報告。
委員及出席單位意見	一、 事業計畫報告書第12-22頁，請補充變更後實設空地及無法綠化等相關面積檢討。 二、 請確認本案都市設計審議內容應與都市更新變更內容相符，並一併確認並修正檢核表。
會議決議	本案變更依都市更新條例修法前第19條之1、第29條之1載明第21條第1項第7款至第10款所定事項修正並授權業務單位確認後通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內檢具修正書圖送府。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 3 次會議

討論事項編號	第二案(報告案)	日期	114 年 9 月 9 日
案由	變更臺中市南屯區豐業段 134 地號等 1 筆(原 2 筆)土地都市更新事業計畫案		
說明	一、實施者：坤悅開發股份有限公司 二、規劃單位：呈禾工程規劃有限公司、賴俊呈建築師事務所 三、設計單位：劉鎮忠建築師事務所 四、法令依據：都市更新條例第 22 條、第 23 條、第 32 條、第 34 條、第 37 條、第 43 條及臺中市都市更新自治條例規定。 五、更新單元劃定及其範圍： 本都市更新單元係位於本市南屯區文心南三路以南、永春東三路 381 巷以北及永春東三路以西之街廓內，面積共計 2,475.50 m²。 六、現況說明： (一)都市計畫現況： 更新單元係屬「變更臺中市都市計畫(豐樂里附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍，其土地使用分區屬第二種住宅區，法定建蔽率為 60%，法定容積率 220%。 (二)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市南屯區豐業段 134 地號等 1 筆土地，總面積共計 2,475.50 m²。 2. 土地所有權人共 1 人(臺灣土地銀行股份有限公司)。 (三)合法建築物權屬 1. 本基地合法建築物共計 4 筆建號、戶數為 4 戶，4 棟皆為合法建築物但因皆有擴建加蓋違章建築且不符土地使用分區規定，現況原合法建物已依規拆除。 2. 拆除前原建物所有權人為 1 人(坤悅開發股份有限公司)。 (四)公、私有土地分布狀況 本更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 2,475.50 平方公尺。		

(五)同意參與都市更新事業計畫比例計算：

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	2475.50	1	1083.11	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	2475.50	1	1083.11	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	2475.50	1	1083.11	1
私有同意數(C)	2475.50	1	1083.11	1
同意比例(%)(C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

(一)109年06月24日實施者檢送事業計畫書報核；110年12月22日核定發布實施，實施者應完成事項如下：

1. 有關自願捐贈回饋金1,000萬部分，請實施者於申報二樓版勘驗時完成捐贈作業。
2. 有關住宅性能評估之無障礙環境第二級部分，實施者應於本案使用執照核發後2年內，通過評估完成相關作業。
3. 住宅性能評估之結構安全性能第二級部分，實施者應於本案使用執照核發後2年內，通過評估完成相關作業。
4. 自願繳交保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式載明於捐贈承諾書及協議書內容。

(二)第一次變更事業計畫報核:114年04月21日。

(三)公開展覽、公聽會及聽證：本案係屬「都市更新條例」第43條第1項但書後段以自行興建方式實施，且依「都市更新條例」第34條第1項第1款第3目規定，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意之案件，變更得採簡化作業程序辦理，免辦理公聽會及公開展覽；另依「都市更新條例」第33條第1項第4款規定，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意之案件，免舉行聽證。

(四) 依都市更新條例第34條第3款訂定簡化方式，本次變更檢討條件提請審議會審議如下(詳報告書P表-2:實施者及建築師自主檢討表):

項次	檢討條件	變更情形	變更比例	對照頁碼
1	地面層以上總樓地板面積變更與原核准比例	1. 變更前地面層樓地板面積: 12,166.25m ² 2. 變更後地面層樓地板面積: 12,166.27m ² (+0.02m ²)	0.0002%<5%	P. 表2、P11-3
2	建築物高度變更與原核准比例	未變更	0%	P. 表2、P11-4
3	公共開放空間、景觀設計、建築配置及面積變更與原核准比例	景觀設計變更面積:147.24m ²	9.94%<10%	P. 表2、P12-8、P24-20
4	建築立面色彩、造型或材質變更與原核准比例，以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之	1. 東向立面造型變更面積: 46.32 m ² 2. 西向立面造型變更面積: 74.21m ² 3. 北向立面造型變更面積: 43.36m ² 4. 南向立面造型變更面積: 8.83m ²	1. 東向立面造型變更比例: 1.41%<10% 2. 西向立面造型變更比例: 2.27% <10% 3. 北向立面造型變更比例: 3.42% <10% 4. 南向立面造型變更比例: 0.70%<10%	P. 表2、P11-17~P11-19 P24-21~P24-23
5	基地綠化 1. 綠覆率變更與原核准比例。 2. 地面層、屋頂層及建物立面綠化植栽(樹種選種及配	1. 綠覆率=69.05% (+1.10%) 2. 地面層、屋頂層及立體綠化植栽配置: (1)變更後喬木:41	1. 綠覆率檢討: 1.10%<5% 2. 地面層、屋頂層及立體綠化植栽配置檢討:8.20%<10%	P. 表2、P12-8、P12-9、P12-32、P24-24~P24-26

		置)變更與原核准設計數量比例。	株，數量未變更。(青楓-1、桂花+1) (2)灌木：未變更 (3)變更後植被：246.94m ² 。 (+7.94m ²)		
	6	公共藝術品變更在不變更形式、位置、材質、數量之前提下，尺寸變更與原核准比例	未變更	0%	P. 表2、P12-25
	7	車道出入口位置不變更原核定方向原則下，變更與原核准車道口淨寬範圍比例	未變更	0%	P. 表2、P11-9
	8	汽機車停車位數量變更，且符合相關法令規定者	1. 汽車位：實設162輛(-8輛) 2. 機車位：實設102輛(-8輛)	1. 汽車：8輛<10輛 2. 機車：8輛<10輛	P. 表2、P11-3
	八、綜上，檢陳提案表，提請討論。				
業務單位初核意見	本案經核符合都市更新條例第 34 條第 3 款載明第 36 條第 1 項第 7 款至第 10 款所定事項之變更案件，依本市「都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更之審議層級簡化處理方式」，授權業務單位確認，提請大會報告。				

委員及出席單位意見	無其他意見。
會議決議	本案變更依都市更新條例第34條第3款載明第36條第1項第7款至第10款所定事項准予通過，請實施者於會議紀錄發文翌日起6個月內檢具書圖送府。

臺中市都市更新及爭議處理審議會 114 年第 3 次會議

討論事項編號	第三案(審議案)	日期	114 年 9 月 9 日
案由	擬訂臺中市南屯區永定段 634 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案		
說明	一、實施者：大有地產開發股份有限公司 二、規劃單位：久禾空間設計有限公司、賴俊呈建築師事務所 三、設計單位：陳吉彰建築師事務所 四、法令依據：都市更新條例第 23 條、第 32 條、第 33 條、第 37 條及臺中市都市更新自治條例規定。 五、更新單元劃定及其範圍： 本都市更新單元位於 25 公尺永春東七路以東及 12 公尺永春路以北之街廓內，面積共計 4,119 平方公尺。 六、現況說明： (一)都市計畫現況： 本更新單元係屬「變更臺中市都市計畫(舊有市區及一至五期市地重劃地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」範圍，其土地使用分區屬第二種住宅區，法定建蔽率 60%，法定容積率 220%。 (二)土地權屬 1. 本案坐落於臺中市南屯區永定段 634 地號等 18 筆土地，總面積共計 4,119 平方公尺。 2. 土地所有權人為 1 人(恆厚興業股份有限公司)。 (三)合法建築物權屬 1. 本基地計 8 棟建築物，2 棟為合法建物，6 棟為違章建築，合法建物為鋼架及土竹造(純土造)建物，面積總計 138.81 平方公尺。 2. 建物所有權人為 1 人(恆厚興業股份有限公司)。 (四)公、私有土地分布狀況 本更新單元土地權屬皆為私有土地，並無公有土地，面積合計 4,119 平方公尺。		

(五)同意參與都市更新事業計畫比例計算：

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	4,119	1	138.81	1
公有(a)	0	0	0	0
私有(b=A-a)	4,119	1	138.81	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	4,119	1	138.81	1
私有同意數(C)	4,119	1	138.81	1
同意比例(%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

七、計畫辦理情形：

- (一) 113 年 05 月 09 日實施者自辦事業計畫公聽會。
- (二) 113 年 05 月 10 日實施者檢送都市更新事業計畫書暨相關附件冊報核；
本府於 113 年 06 月 06 日函請實施者依初審意見補正事業計畫書。
- (三) 113 年 08 月 30 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書暨相關附件冊報局。
- (四) 113 年 10 月 16 日召開都市更新事業計畫幹事會審議；113 年 10 月 22 日函發幹事會會議紀錄。
- (五) 114 年 03 月 06 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(公開展覽版)。
- (六) 114 年 04 月 15 日~114 年 04 月 29 日辦理公開展覽(15 日)。
- (七) 114 年 05 月 01 日召開公辦事業計畫公聽會；114 年 05 月 12 日函發公聽會議紀錄。
- (八) 114 年 07 月 08 日實施者檢送修正後都市更新事業計畫書(公聽會修正版)。為利了解本案現況情形，於 114 年 09 月 04 日辦理現場會勘，並已於 114 年 09 月 05 日函發會勘紀錄，有關會勘意見再請實施者於會議上補充說明。

八、綜上，檢陳提案表，提請討論。

業務單位初核意

- 一、本案係屬依「都市更新條例」第43條第一項但書後段以協議合建方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意之案件，依「都市更新條例」第33條規定免舉行聽證。
- 二、本案申請容積獎勵項目說明如下：
 - (一)都市更新容積獎勵:都市更新容積獎勵合計基準容積40.30%。
 - (二)依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定

見	申請開放空間獎勵基準容積9.70%。 (三)有關都市更新建築容積獎勵值與開放空間獎勵值合計基準容積50%之容積獎勵，符合都市更新條例第65條建築容積獎勵上限基準容積50%，本都市更新建築容積獎勵值提請委員討論。 三、本案預計申請容積獎勵額度高達50%，並移入容積30%，請實施者補充說明本案加強公益性措施及友善環境計畫。 四、有關綠建築及智慧建築獎勵部分，由實施者依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金各50%提撥作為綠建築及智慧建築專款專用之管理維護基金。 五、有關公聽會里長建議整合周邊土地部分，請實施者持續溝通並補充說明。 六、有關公聽會民眾建議施工時注意鄰房結構及安全部分，請實施者納入考量並補充說明。
委員及出席席單位意見	一、土管要點第7點，請分項敘明土管上限容積率、自治條例上限容積率檢討內容。 二、土管要點第11點，機車停車位檢討計算式有誤。 三、土管要點第12點，本案應以法定空地檢討綠化面積，P. 12-13條文誤植請修正。 四、容移要點第14點，3公尺退縮範圍內有構造物應標示高度。 五、容移要點檢討，本案係檢附容移確認函，非切結書，請修正相關檢討說明文字。
會議決議	一、基地北側若毗鄰既有房屋，且該房屋設有出入口者，應確保其住戶通行無礙，不得設置圍牆或其他設施予以阻擋。 二、基地所認養之公有人行道，應依臺中市政府建設局相關規定，補植適量行道樹，以豐富都市綠意，優化人行環境。 三、建築物臨永春東七路與永春路轉角側，其立面設計應融入垂直綠化或景觀元素，以軟化建築量體，提升都市街角之視覺美感。 四、為求整體環境和諧，基地北側之鄰房牆面側，應施以植栽綠化或搭配景觀設計

予以美化，避免造成視覺衝擊。

- 五、為營造高齡友善與無障礙環境，基地範圍內所設置之街道家具（如座椅），應考量通用設計原則，適量增設扶手等輔助設施，以提升各年齡層使用者之安全性與便利性。
- 六、基地北側留設供公眾通行之通路，應於動線起點兩側等顯著位置設置告示牌，明確標示此通道可供周邊鄰里居民通行，以促進友善共融之社區關係。
- 七、臨永春東七路側之更新單元開放空間，其地坪應與北側鄰房之騎樓保持順平銜接，確保無高低差，以創造連續、安全且友善之人行環境。
- 八、針對永春東七路與永春路口，其公有人行道上設施帶之規劃、相關設施之佈設，以及行人穿越道線之劃設等事宜，請本府都市發展局、建設局及交通局等權責機關，進行後續協調整合與妥善規劃，以全面提升路口安全與人行環境品質。
- 九、本案申請都市更新建築容積獎勵，經委員充分討論後，原則同意核予容積獎勵值如下：

(一) 都市更新容積獎勵：

1. 依「都市更新建築容積獎勵辦法」：

- (1) 第10條申請△F6綠建築設計之獎勵基準容積6%。
- (2) 第11條申請△F7智慧建築設計之獎勵基準容積6%。
- (3) 第12條申請△F8無障礙環境設計之獎勵基準容積3%。
- (4) 第13條申請△F9建築物耐震設計之獎勵基準容積10%。
- (5) 第14條申請△F10更新時程獎勵基準容積7%。
- (6) 第15條申請△F11更新單元規模獎勵基準容積8.3%。

2. 綜上，核予都市更新容積獎勵共40.3%。

(二) 依建築技術規則第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」核予其他獎勵9.7%容積獎勵(開放空間獎勵)。

(三) 有關上開容積獎勵合計50%，符合都市更新條例第65條容積獎勵50%上限規定，爰同意核予基準容積50%之獎勵容積。

十、本案實施者本於取之於社會，用之於社會之企業回饋精神，承諾於建築執照取得及開工後，於申報二樓樓板勘驗前完成捐贈經費一千六百萬元供市府整合運用，請將捐贈金額以專章形式補充於事業計畫書其他應表明之事項。

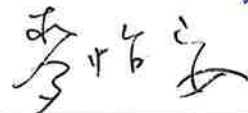
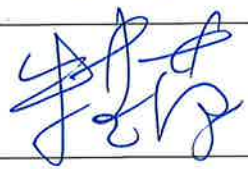
十一、有關綠建築及智慧建築獎勵部分，由實施者依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定提列之公共基金各50%提撥作為綠建築及智慧建築專款專用之管理維護基金。

十二、本案都市更新事業計畫書依委員及出(列)席單位意見修正後通過。

臺中市都市更新及爭議處理審議會

114 年第 3 次會議簽到表

- 一、會議時間：114 年 9 月 9 日（星期二）下午 2 時
 二、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓閱覽簡報室
 三、主持人：黃召集人國榮 
 四、出席委員：

委員	簽到	委員	簽到
黃委員崇典	請假	張委員梅英	
李委員正偉		簡委員仔貞	請假
葉委員昭甫		李委員嘉贏	請假
曾委員國鈞		艾委員嘉銘	
鄭委員聿珊		呂委員孟勳	
鍾委員慧諭		劉委員立偉	請假
麥委員怡安		祁委員文中	
郭委員世琛	請假	辛委員年豐	請假
劉委員芳珍	請假	陳委員佩瑜	
朱委員蕙蘭			

五、出(列)席機關、單位

機關、單位		職稱	姓名
第 1 案	大里市中興國宅都市更新會		
第 1 案	永達自力更新管理顧問股份有限公司	經理	張添翔
			洪鼎煊
第 1 案	洪玫如建築師事務所	經理	黃進發
第 2 案	坤悅開發股份有限公司	董事長	陳正長
		經理	林志明
第 2、3 案	久禾空間設計有限公司	董事	李艾芳
		董事	陳重信
第 2、3 案	賴俊呈建築師事務所	建築師	賴俊呈
		建築師	李沛鉞

機關、單位		職稱	姓名
第 2 案	劉鎮忠建築師 事務所		
		建築師	李明忠
第 3 案	大有地產開發 股份有限公司	技師	陳源成
第 3 案	陳吉彰建築師 事務所		
		建築師	李明忠

機關、單位	職稱	姓名
臺中市政府都市發展局 建造管理科	工程師	張富慧
臺中市政府都市發展局 都市設計工程科	技師	張文瑞
臺中市政府都市發展局 城鄉計畫科	股長	洪唯祯

機關、單位	職稱	姓名
臺中市政府都市發展局 都市更新工程科	科長	羅仁市
	股長	佺淑英
	幫工程司	鄭博仁
	幫工程司	王谷云
		柯廷儒
	職代	胡文慧 黃亮慈

其他出、列席單位	職稱	姓名
臺中市政府交通局		
臺中市政府地政局		